

OMREGULERING AV ET HYTTEFELT TIL KULTURLANDSKAPSOMRÅDE

Søgne kommune ønsker å regulere et hyttefelt til annet formål enn byggeområde. Saken reiser to spørsmål; Om det er adgang til å gjøre arealet ubebyggelig gjennom ny regulering, og om reguleringen i så fall har erstatningsmessige konsekvenser.

Hyttefeltet inneholder til sammen 10 tomter. Feltet inngår i reguleringsplan stadfestet av Miljøverndepartementet i 1979. I henhold til reguleringsbestemmelsenes §2 skal det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging finner sted. Slik plan ble vedtatt av Søgne bygningsråd i 1982. I ettertid er en av tomtene fradelt og bebyggt, mens ytterligere en tomt er fradelt og solgt.

Etter gjeldende rett har forvaltningen fri omgjøringsadgang i forhold til tidligere vedtatte reguleringsplaner. Dette er også forutsatt av Høyesterett, som bl.a. har uttalt at *"... kommunen har rett og plikt til å endre sine reguleringsplaner etter de skiftende behov og uten å måtte svare erstatning til eieren av grunn og bebyggelse som berøres av endringen med mindre det finnes positiv hjemmel, ... "*

Dersom den private part imidlertid har innrettet seg etter den tidligere reguleringen, f.eks. ved at det er innhentet byggetillatelse og byggearbeidene er igangsatt, kan ikke en senere regulering "opphøve" den gitte byggetillatelse med den konsekvens at byggearbeidene må opphøre. Det er imidlertid ikke avgjort i gjeldende rett om omgjøringsadgangen allerede faller bort ved at byggetillatelse gis eller om det i tillegg må kreves at byggearbeidene er påbegynt. Det må imidlertid legges til grunn at kommunen ikke under noen omstendighet har mistet sin adgang til å foreta reguleringsendring så lenge byggetillatelse ikke er gitt. At en tomt er fradelt, og overdratt til ny eier, er således ikke til hinder for at ny reguleringsplan gjør tomten ubebyggelig.

Kommunen har fri adgang til å gjøre de ubebygde tomtene, herunder også den fradelte ubebygde tomten, ubebyggelig. Dette gjøres ved at arealet reguleres til formål som gjør at det ikke kan oppføres noen bebyggelse der.

Det neste spørsmål som oppstår er om vedtakelsen av en reguleringsplan som utlegger arealet til annet formål enn byggeområde utløser erstatningsansvar for kommunen.

Utgangspunktet og hovedregelen etter gjeldende rett er at vedtakelse av en reguleringsplan ikke utløser erstatningsansvar for kommunen. Dette gjelder selv om arealet før vedtakelsen av planen var regulert til byggeområde, og reguleringsendringen nå gjør arealet ubebyggelig. F.eks. ved at området blir lagt ut til friområde, friluftsområde eller kulturlandskapsområde.

Selv om hovedregelen er ansvarsfrihet, kan det imidlertid tenkes at erstatningsansvar oppstår enten direkte etter bestemmelsen i plan- og bygningslovens §32 nr. 1 eller gjennom en analogisk anvendelse av Grunnlovens § 105. Det redegjøres ikke nærmere for innholdet og vilkårene, for at en regulering/reguleringsendring skal utløse erstatningsansvar etter de nevnte bestemmelser. Forslaget til reguleringsplan og ønsket om å holde strandsonen fri for bebyggelse av hensyn til allmenne

interesser, gjør at vilkårene for erstatning ikke er til stede i dette tilfellet. Dette gjelder også i forhold til den tomt som allerede er fradelt og overdratt.

Konklusjonen er således at kommunen har fri adgang til gjennom reguleringsplan å utlegge de arealer som er betegnet hyttefelt, herunder også den fradelte tomten, til spesialområde kulturlandskapsområde uten at kommunen pådrar seg erstatningsansvar.